



Startnotitie Transformatie Centrum Oost, planMER en gebiedsvisie

Wat willen we bereiken? (doel)

Het transformeren van een bedrijventerrein naar een gemengd gebied waar ruimte is voor wonen en werken als overgang van bedrijventerrein Donkersloot naar het centrum van Ridderkerk.



Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)

1. Een gebiedsvisie opstellen waarvoor transformatievarianten worden opgesteld. Door middel van een m.e.r.-procedure worden deze varianten afgewogen hetgeen leidt tot één voorkeursscenario die in de gebiedsvisie wordt opgenomen. De gebiedsvisie is een vrijwillig programma onder de nieuwe Omgevingswet.

De ontwerp visie wordt besproken in de commissie Samen wonen (zie verder 'betrokkenheid raad'). Betrokkenheid van stakeholders (zoals eigenaren, gebruikers en initiatiefnemers) is in dit proces van groot belang.

Voor het traject wordt door middel van een aanbestedingstraject een adviesbureau geselecteerd.

2. Het adviesbureau wordt ook gevraagd om uit te zoeken of er middelen (zoals subsidies) beschikbaar zijn om de gewenste transformatie te stimuleren.

Waarom is het nodig? (probleem)

De Omgevingsvisie uit 2017 benoemt de kans om Centrum Oost te transformeren naar een gemengd gebied met kleinschalige bedrijvigheid en wonen. In de begroting is daar budget voor opgenomen.

De daadwerkelijke transformatie krijgt uiteindelijk vorm via marktinitiatieven van particuliere partijen. De gemeente heeft daarin een faciliterende rol. Verschillende partijen hebben zich al gemeld met een initiatief. Op dit moment ontbreekt echter een ruimtelijk kader om deze marktinitiatieven goed en in samenhang te kunnen beoordelen. De regels in de nu geldende bestemmingsplannen zijn namelijk niet meer actueel.

De Omgevingsvisie uit 2017 is ook te abstract om als beoordelingskader te kunnen dienen. Dat is een risico, omdat we door ad-hoc te adviseren misschien grotere kansen laten liggen en de integraliteit van oplossingen sneller uit het oog verliezen. Daarom is het belangrijk om de gebiedsvisie voor Centrum Oost op te stellen en binnen een planMER (milieueffectrapportage) de verschillende scenario's af te wegen.

Waarom moet het juist nu?
(aanleiding)

De gebiedsvisie is één van de punten uit het collegeprogramma 2022-2026 en daarmee een bestuurlijke wens. Ook marktpartijen hebben behoefte aan een duidelijk perspectief. Vanaf 2019 hebben we verschillende gesprekken gevoerd met initiatiefnemers over herontwikkelingen. In afwachting van besluitvorming over een voorkeursscenario voor transformatie, nemen wij deze individuele marktinitiatieven nog niet in behandeling.

Waar moeten we op letten? (risico's en neveneffecten)

Afstemming met actualisering Omgevingsvisie en visie op hoogte
Conform de acties 221 en 222 uit het collegeprogramma 2022-2026 wordt de *Omgevingsvisie 2035* uit 2017 geactualiseerd en wordt er een visie op hoogtes opgesteld. De processen lopen mogelijk (deels) gelijk op. Afstemming gedurende het proces is nodig; hier is aandacht voor.

Afstemming met de op te stellen Nota economisch beleid
De startnotitie voor de "Nota economische beleid Ridderkerk 2023" is op 13 oktober 2022 door de raad vastgesteld. De Nota geeft geen antwoord op de vraag waar bedrijven zich in de toekomst wel of niet moeten vestigen. De huidige situatie en locaties vormen het uitgangspunt.

Compensatieplan Bedrijventerreinen
De transformatie van bedrijventerreinen moet passen binnen het beleid van de provincie Zuid-Holland en de regionale bedrijventerreinenstrategie van de MRDH. Vooral wanneer er sprake is van aanwezige hogere milieucategorieën (milieucategorie 3 en hoger). Hierover vindt tijdig overleg plaats met de MRDH en de provincie.

Klimaatadaptatie
De opgaven op het gebied van wateropgave en hittestress zijn onderdeel van de planMER. Voldoende en schoon water en een gezonde bodem is het uitgangspunt bij de ruimtelijk inrichting en vergroening van het gebied. Tezamen met de opgaven vanuit de energietransitie kunnen er "botsingen" ontstaan in het gebruik van de buitenruimte. Alle opgaven hebben invloed op de openbare ruimte en daarbij zullen er keuzes gemaakt moeten worden.

Aantrekkelijk en gezond woon- en werkklimaat
Bij functiemenging is het van belang een aantrekkelijk klimaat te ontwikkelen, zowel voor de functie Wonen als voor Werken. Er mag geen wederzijdse hinder zijn of op termijn kunnen ontstaan. Uitwerking van het aspect Gezondheid is hierbij van groot belang. Evenals een goed onderzochte en onderbouwde stedenbouwkundige structuur met hierbij aandacht voor de beleving van de openbare ruimte, groen en de verschillende verkeersontsluitingen.

Omgevingswet
Op 01-01-2024 treedt de Omgevingswet in werking. De visie moet hieraan voldoen. Dit betekent een brede afweging van alle aspecten in het gebied en de toepassing van participatie in het proces.

Gebied rondom kruising Havenstraat/Sint Jorisstraat-Ringdijk/Midden-Molendijk
Dit cultuur-historisch zeer waardevolle gebied ligt deels in het Centrumgebied en deels in Centrum Oost. Vanuit het Ontwikkelperspectief Centrum wordt dit gebied als entreegebied van het centrum gezien. We zien kansen om met een integrale herontwikkeling van dit gebied (verkeer, verkeersveiligheid, openbare ruimte en bebouwing van het centrum aan de oostzijde) een uitnodigende entree te creëren en tegelijkertijd de verkeers- en geluidssituatie aan te pakken. Als verbindende schakel tussen het Centrumgebied en Centrum Oost is het daarom belangrijk om dit gebied binnen de visie (ook) als zelfstandig deelgebied te beschouwen. Daarmee kan het als een eerste fase tot herontwikkeling worden gebracht.

Wat hoort niet bij dit project?
(afbakening)

Omgevingsplan

Deze opdracht omvat niet het opstellen van het Omgevingsplan. Een Omgevingsplan is nodig voor het vastleggen van regels om de gewenste transformatie te sturen. Op grond van het door de raad vastgestelde delegatiebesluit is het college bevoegd om een Omgevingsplan te wijzigen indien de raad dat bij de vaststelling van de gebiedsvisie heeft aangegeven. In het voorstel voor de besluitvorming over de gebiedsvisie zal hier aandacht voor zijn.

Marktinitiatieven/ontwikkelingen

De opdracht omvat niet de begeleiding/behandeling van eventuele concrete marktinitiatieven/ontwikkelingen binnen het plangebied.

Betrokkenheid raad

Deze startnotitie is het startpunt waarmee de raad betrokken wordt bij dit project. De raad wordt de volgende momenten betrokken en over de voortgang geïnformeerd.

- Het college stelt een concept Nota Reikwijdte en Detailniveau op (NRD), die beschrijft welke aspecten in de planMER onderzocht worden. Daarop kunnen zienswijzen worden ingediend. De raad wordt op reguliere wijze geïnformeerd.
Na afweging van de zienswijzen stelt het college de NRD vast en stuurt een raadsinformatiebrief met de bijgevoegde NRD.
- Verschillende transformatievarianten worden in de concept planMER afgewogen. De voorkeursvariant komt in de ontwerpgebiedsvisie. Over de concept planMER en de ontwerpgebiedsvisie vindt commissieconsultatie plaats in de commissie Samen wonen.
- Na de commissieconsultatie start de inzageperiode. De raad wordt op reguliere wijze geïnformeerd.
- De onafhankelijke Commissie m.e.r. wordt om advies gevraagd.
- Het college behandelt de zienswijzen en stelt een nota van antwoord op. De zienswijzen leiden mogelijk tot aanpassing van de planMER en gebiedsvisie.
- Bespreking in commissie Samen wonen over het raadsvoorstel tot vaststelling van de nota van antwoord, de planMER en de gebiedsvisie.
- Besluitvorming door de raad.

Planning

De data in onderstaande planning zijn onder voorbehoud van afstemming met het nog te selecteren adviesbureau.

| Nr. | Werkzaamheden | Wanneer |
|-----|--|---|
| 1 | Bespreking startnotitie commissie Samen wonen. | 28 september 2023 |
| 2 | Besluitvorming startnotitie raad. | 12 oktober 2023 |
| 3 | College stelt concept NRD op, inzage periode en infobrief aan raad. | Eerste kwartaal 2024 |
| 4 | RIB over vaststelling Nota Reikwijdte en Detailniveau door het college. | 29 maart 2024 |
| 5 | Consultatie commissie Samen wonen over concept planMER en concept gebiedsvisie. | juni 2024 |
| 6 | Ter inzage leggen concept planMER en concept gebiedsvisie voor het indienen van zienswijzen. | september 2024 |
| 7 | Advisering door onafhankelijke Commissie m.e.r. | September – oktober 2024 |
| 8 | Behandeling zienswijzen door college en eventuele aanpassing planMER en gebiedsvisie. | november 2024 |
| 9 | Raadsvoorstel besluitvorming nota van antwoord, planMER en gebiedsvisie: behandeling in commissie Samen wonen en gemeenteraad. | Cie SW 28 november Raad 12 december 2024 |

Financiën

Voor het proces is een budget van € 275.000 beschikbaar.

Wie doet er mee?
(participatie)

De participatie is onderdeel van de uitvraag aan een extern bureau. Er wordt een participatierapportage opgesteld over het uitgevoerde proces en wat er met de opgehaalde input is gedaan. De rapportage wordt als bijlage opgenomen bij het raadsvoorstel over de gebiedsvisie en de planMER.

De hoofdlijn van de participatie is als volgt:

Voorfase: omgevingsanalyse

De eerste stap is het opstellen van een omgevingsanalyse. Op die manier worden alle partners in kaart gebracht.

Fase 1: start

Bij de start wordt een breed publiek geïnformeerd. Iedereen kan input leveren aan het begin van het proces. De doelstelling wordt helder uitgelegd en verwezen wordt naar een (eventueel digitaal) vervolgtraject. Via een website wordt iedereen meegenomen in het proces.

- De eigenaren, bewoners en ondernemers binnen het gebied en de aangrenzende schil Ringdijk en Westmolendijk ontvangen een brief.
- Heel Ridderkerk ontvangt informatie via (digitale) media zoals De Blauwkai, website, facebook, twitter, instagram en lokale radio.

Fysieke en digitale bijeenkomsten worden voor verschillende stakeholders georganiseerd. Bijeenkomsten voor verschillende stakeholders kunnen apart, maar ook samen. Zo horen zij ook elkaars belangen (die tegengesteld kunnen zijn). Denk ook aan stakeholders als:

- Bewoners en direct omwonenden in het gebied.
- Ondernemers en het ondernemersplatform.
- Bedrijfsmakelaars.
- Beleidsplatform Natuur, Milieu & Duurzaamheid.

Co creëren (meedoen) is mogelijk voor specifieke locaties door een groep die zich daarvoor aanmeldt. Bijvoorbeeld ondernemers op zoek naar een locatie en voor stakeholders met een ontwikkelwens in het gebied. Zij leveren input over hun eigen ontwikkellocatie. Binnen de planMER worden de mogelijkheden afgewogen en wordt een voorkeursscenario gekozen.

Fase 2: afweging alternatieven

De deelnemers uit fase 1 worden betrokken bij het maken van de afwegingen. Ze worden geïnformeerd over de te maken keuzes die voorliggen en mogelijk wordt nadere input opgehaald.

De onafhankelijke commissie m.e.r. wordt om advies gevraagd.

Fase 3: inzage termijn

De planMER en de ontwerpgebiedsvisie liggen ter inzage voor het indienen van zienswijzen.

Fase 4: besluitvormingstraject

De ingediende zienswijzen worden afgewogen en het college legt een voorstel voor aan de raad ten behoeve van besluitvorming over de planMER en de gebiedsvisie.

De indieners van zienswijzen, de deelnemers uit fase 1 en alle inwoners van Ridderkerk worden geïnformeerd over het voorstel en behandeling in de commissie en de raad. Zij worden gewezen op de mogelijkheden om na de behandeling van de zienswijzen door het college en voor behandeling van de visie in de gemeenteraad nog te reageren naar de commissie Samen wonen.

Heeft het project raakvlakken met?

Het project heeft raakvlakken met het Centruimperspectief, de woonwagenlocaties, Klimaatvisie, Warmtevisie, Woonvisie, Groenvisie, Rapport werken vanuit ecologie, Mobiliteitsplan, Cultuurhistorische Waarden Centrum Ridderkerk, Strategie Werklocaties Provincie Z-H, Participatiebeleid, Gronduitgiftebeleid en Didamarrest.

| | |
|---|--|
| Communicatie | Zie de informatie bij "Wie doet er mee?" |
| Evaluatie | N.v.t. |
| Wat hebben we voor het project nodig? (randvoorwaarden) | Ten behoeve van voldoende knowhow en capaciteit wordt een extern adviesbureau ingezet. Voor het goed begeleiden/sturen van het adviesbureau is een intern kernteam nodig. |
| Heeft het project draagvlak? (haalbaarheid) | Bestuurlijk heeft het project draagvlak. Draagvlak in de samenleving moet nog blijken. Wel blijkt uit de in de afgelopen jaren ontvangen marktinitiatieven dat er draagvlak is voor transformatie. |
| Bijlagen | N.v.t. |

Vastgesteld in de raadsvergadering van 12 oktober 2023.